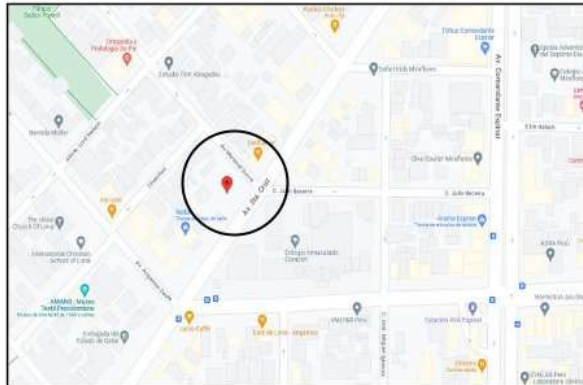


**TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO SANTA CRUZ MANSIONS**  
**HOJA RESUMEN**  
**TASACIÓN N° TAS2024-CV-ONP-025**

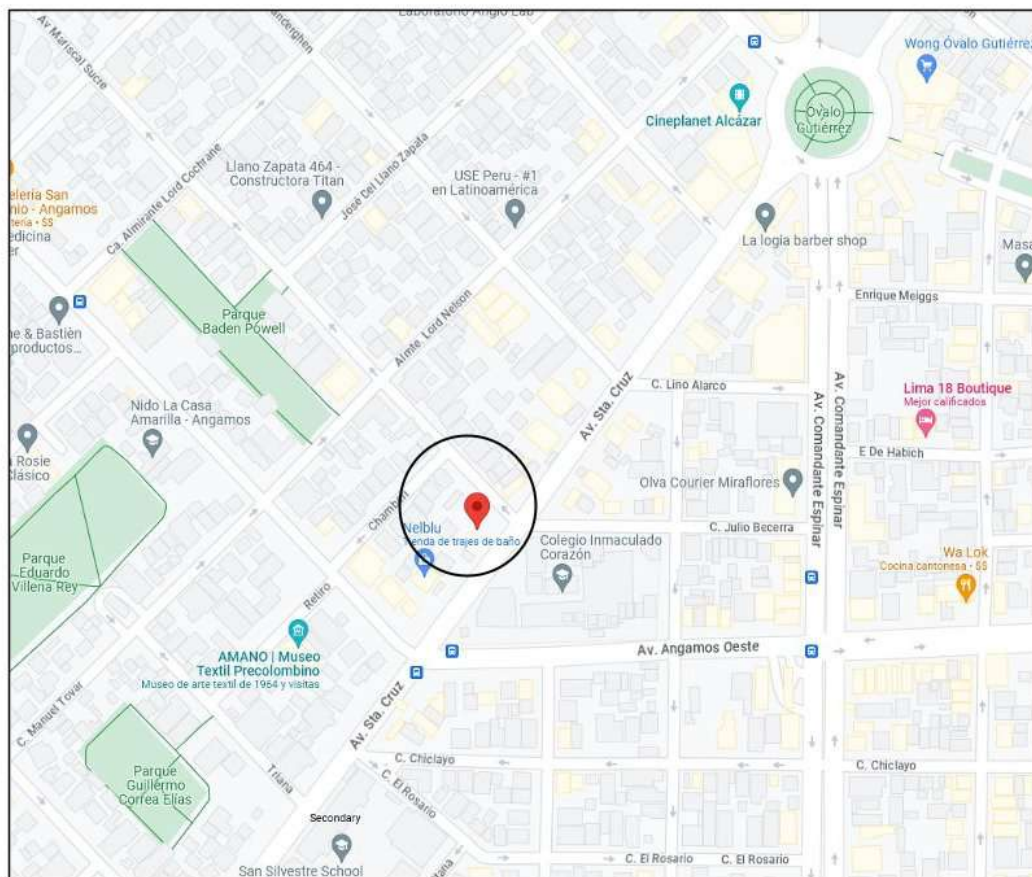


<b>SOLICITANTE</b>	:	<b>OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP</b>
<b>PROPIETARIO</b>	:	<b>FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR</b> <b>(DECRETO LEY N° 19990)</b>
<b>UBICACIÓN REGISTRAL</b>	:	<b>AVENIDA SANTA CRUZ N° 1012 ESQUINA CON CALLE MARISCAL</b> <b>SUCRE N° 131 - 135, URB. CHACARILLA SANTA CRUZ DE LA SECCIÓN</b> <b>DENOMINADA SANTA ISABEL "B" CUARTA ETAPA, DISTRITO DE</b> <b>MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.</b>
<b>UBICACIÓN IN SITU</b>	:	<b>AVENIDA SANTA CRUZ N° 1012 ESQUINA CON CALLE MARISCAL</b> <b>SUCRE S/N, URB. CHACARILLA SANTA CRUZ, DISTRITO DE</b> <b>MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.</b>
<b>FECHA DE TASACIÓN</b>	:	<b>17/12/2023</b>
<b>TIPO DE BIEN</b>	:	<b>Edificio Multifamiliar</b>
<b>ANTIGÜEDAD</b>	:	<b>64 años</b>
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	:	<b>Malo</b>
<b>ÁREA DE TERRENO</b>	:	<b>853.75 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA TECHADA</b>	:	<b>4,806.22 m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR COMERCIAL</b>	:	<b>US\$ 3,999,683.40</b> <b>S/ 14,958,815.91</b>
<b>VALOR DE REALIZACIÓN</b>	:	<b>US\$ 3,199,746.72</b> <b>S/ 11,967,052.73</b>
<b>VALOR SIMILAR A NUEVO</b>	:	<b>US\$ 2,669,402.92</b> <b>S/ 9,983,566.92</b>
<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>	:	<b>US\$ 747,432.71</b> <b>S/ 2,795,398.34</b>
<b>VALOR COMERCIAL DEL</b>		
<b>INMUEBLE OCUPADO</b>	:	<b>US\$ 2,399,810.04</b> <b>S/ 8,975,289.55</b>
<b>TIPO DE CAMBIO</b>	:	<b>S/ 3.74/dólar</b>
<b>COMENTARIOS</b>	:	<b>El inmueble no posee cargas ni gravámenes.</b>
<b>N° DE HOJAS</b>	:	<b>44</b>

## INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO SANTA CRUZ MANSIONS

### A. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1. CROQUIS DE UBICACIÓN, INDICANDO LAS VÍAS PRINCIPALES DEL ENTORNO



Latitud: -12.113032° Longitud: -77.039302° (\*) Datos obtenidos Google Earth.

#### 2. NOMBRE DEL SOLICITANTE

OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP.

#### 3. NOMBRE DEL PROPIETARIO

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY 19990)



#### 4. SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

- El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 13948753 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima.
- El inmueble cuenta con declaratoria de fábrica inscrita y las unidades inmobiliarias resultantes se encuentran independizadas en las siguientes partidas registrales:

DENOMINACIÓN	PARTIDA REGISTRAL	DENOMINACIÓN	PARTIDA REGISTRAL
Depósito N° 2 (antes U.I.10)	14008998	Departamento N° 501	14009139
Depósito N° 1 (antes U.I.11)	14009083	Departamento N° 502	14009140
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	14009087	Departamento N° 503	14009141
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	14009092	Departamento N° 601	14009142
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	14009096	Departamento N° 602	14009143
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	14009101	Departamento N° 603	14009144
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	14009105	Departamento N° 701	14009145
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	14009110	Departamento N° 702	14009146
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	14009114	Departamento N° 703	14009147
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	14009119	Departamento N° 801	14009148
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	14009126	Departamento N° 802	14009149
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	14009127	Departamento N° 803	14009150
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	14009128	Departamento N° 901	14009151
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	14009129	Departamento N° 902	14009152
Departamento N° 201	14009130	Departamento N° 903	14009153
Departamento N° 202	14009131	Deposito N° 3 (antes U.I.1)	14009154
Departamento N° 203	14009132	Deposito N° 4 (antes U.I.2)	14009155
Departamento N° 301	14009133	Deposito N° 5 (antes U.I.3)	14009156
Departamento N° 302	14009134	Deposito N° 6 (antes U.I.4)	14009157
Departamento N° 303	14009135	Deposito N° 7 (antes U.I.5)	14009158
Departamento N° 401	14009136	Deposito N° 8 (antes U.I.6)	14009159
Departamento N° 402	14009137	Deposito N° 9 (antes U.I.7)	14009160
Departamento N° 403	14009138	Deposito N° 1 (antes U.I.8)	14009161
		Deposito N° 2 (antes U.I.9)	14009162

- Los inmuebles no cuentan con cargas ni gravámenes.

#### 5. OBJETO DE LA TASACIÓN

El objeto de la presente tasación es obtener los valores actualizados de los inmuebles del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), para efectos de explotación económica.

#### 6. MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

La presente tasación se efectúa en base al método de tasación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas; en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020 y R.M. N° 186-2021-VIVIENDA del 02 de julio de 2021.

Para el valor de realización en el mercado, aplicación de la resolución S.B.S. N° 11356-2008.

**7. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR**

Al 17 de diciembre de 2024.

**8. FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024.

**9. TIPO DE CAMBIO A LA FECHA A QUE ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN**

S/ 3.74/dólar.

Nota. - El tipo de cambio empleado corresponde a la fecha de la inspección.

Ingrese fecha: 17/12/2024  (dd/mm/aaaa)

Consultar

Exportar

**Tipo de Cambio Mercado Profesional, Promedio Ponderado (S/ )**

Dólar de N.A.

3.7416

Fuente: BCRP

**10. UBICACIÓN DEL PREDIO**

UBICACIÓN SEGÚN PARTIDA REGISTRAL

- Avenida Santa Cruz N° 1012 esquina con Calle Mariscal Sucre N° 131 - 135, Urb. Chacarilla Santa Cruz de la Sección denominada Santa Isabel "B" Cuarta Etapa, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

UBICACIÓN SEGÚN PREDIO URBANO

- Avenida Santa Cruz N° 1002, N° 1004, N° 1008, N° 1012, N° 1016, esquina con Calle Mariscal Sucre N° 113, N° 115, N° 119, N° 123, N° 127, Urb. Chacarilla Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

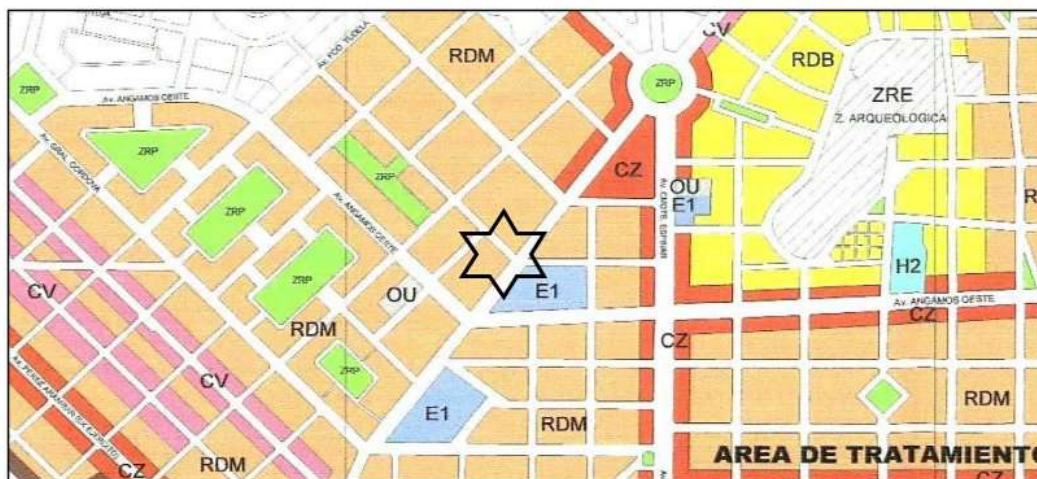
UBICACIÓN IN SITU

- Avenida Santa Cruz N° 1012 esquina con Calle Mariscal Sucre S/N, Urb. Chacarilla Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.










## 11. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : RDM – Residencial de Densidad Media.  
Uso actual : Vivienda.  
Entorno : De uso mixto (Residencial - Comercial).



Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores

ZONAS RESIDENCIALES		ZONAS COMERCIALES	
	RDB Residencial de Densidad Baja		CV Comercio Vecinal
	RDM Residencial de Densidad Media		CZ Comercio Zonal
	RDA Residencial de Densidad Alta		CM Comercio Metropolitano
	RDMA Residencial Densidad Muy Alta		

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores

## 12. ÁREA DEL TERRENO Y ÁREA DE LA EDIFICACIÓN

SEGÚN PARTIDA REGISTRAL:

- Área de Terreno: 853.75 m<sup>2</sup>
- Área Techada: 4,806.22 m<sup>2</sup>

**ÁREAS CONSIDERADAS EN LA PRESENTE TASACIÓN:**

Área de Terreno	:	853.75 m <sup>2</sup>
Área Techada	:	4,806.22 m <sup>2</sup>

IIINACIÓN	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TECHADA (m2)	ÁREA OCUPADA (m2)	% DE ÁREA COMUN
Santa Cruz Mansions	Avenida Santa Cruz N° 1012 esquina con Calle Mariscal Sucre N° 131 - 135, Urb. Chacarilla Santa Cruz de la Sección denominada Santa Isabel "B" Cuarta Etapa, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.	Edificio Multifamiliar	853.75	4,806.22	4,806.22	100%

### 13. PERÍMETRO

El perímetro que delimita el predio, materia de la presente tasación, mide 119.30 m.

Nota. – La presente información se obtuvo de la Partida Registral N° 13948753 y el Plano de Ubicación (A-01), elaborado y proporcionado por el cliente.

### 14. LINDEROS

Los linderos y medidas perimétricas del terreno son las siguientes:

- Por el frente : Con la Calle Mariscal Sucre, con 30.00 m.
- Por la derecha entrando : Con el Lote 2-A de propiedad de terceros, con 30.00 m.
- Por la izquierda entrando : Con la Av. Santa Cruz, con 24.10 m.
- Por el fondo : Con el Lote 5 de propiedad de terceros, con una línea quebrada de tres tramos de 32.15 m, 1.00 m y 2.05 m.

Nota. – La presente información se obtuvo de la Partida Registral N° 13948753 y el Plano de Ubicación (A-01), elaborado y proporcionado por el cliente.

### 15. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

#### a. Descripción general del inmueble

El inmueble, materia de la presente tasación, corresponde a un edificio multifamiliar de nueve pisos, sótano y azotea, ocupado parcialmente por inquilinos. En el sótano se encuentra un cuarto de limpieza, el primer piso está ocupado por los estacionamientos, cuarto de bombas, guardianía, hall de ingreso y áreas comunes; los departamentos se encuentran desde el piso 2 al piso 9 (3 por piso), distribuidos por un hall común, el



acceso a todos los pisos es a través de escaleras y un ascensor, en la azotea se ubican los depósitos, cuarto de válvulas y áreas comunes.

El inmueble tiene acceso a través de la Av. Santa Cruz, desde la cual se conecta a otras avenidas importantes en el distrito como la Av. Angamos, Av. Tudela y Varela, Av. Comandante Espinar y el Óvalo Gutiérrez.

El entorno inmediato es residencial con presencia de viviendas unifamiliares y multifamiliares. El entorno cercado es mixto por la presencia de inmuebles comerciales como restaurantes, boutiques, entidades financieras, colegios, entre otros.

## b. Descripción de la distribución

De acuerdo con la inspección ocular, la distribución del inmueble es la siguiente:

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Sótano                    | : | Escaleras que llegan del primer piso y depósito de limpieza.   |
| Primer Piso               | : | Estacionamiento de visita, ingreso principal peatonal, hall de ingreso, portería, escaleras que suben al segundo piso, ascensor, 12 estacionamientos, 2 depósitos, guardianía, baño, cocina, patio y cuarto de bombas.   |
| Segundo al<br>Noveno Piso | : | Escaleras de uso común, ascensor para 6 personas, depósito de limpieza, hall de distribución, tres departamentos con la siguiente distribución: <ul style="list-style-type: none"> <li>- X01: Ingreso principal, sala – comedor, terraza, cocina, ingreso de servicio, patio – lavandería, cuarto con baño de servicio, pasadizo, dos dormitorios con clóset y un baño de uso común.</li> <li>- X02: Ingreso principal, sala – comedor, terraza, cocina, ingreso de servicio, patio – lavandería, cuarto con baño de servicio, pasadizo, un dormitorio con clóset y terraza, un dormitorio con clóset y un baño de uso común.</li> <li>- X03: Ingreso principal, sala – comedor, terraza, cocina, ingreso de servicio, patio – lavandería, cuarto de servicio, baño de servicio, pasadizo, un dormitorio con clóset y terraza, dos dormitorios con clóset y dos baños de uso común.</li> </ul> |
| Azotea                    | : | Escaleras que llegan del noveno piso, cuarto de máquinas (ascensor), cuarto de válvulas (ingreso y salida de cisterna), área libre, pasadizo, 9 depósitos independizados, un depósito de limpieza y un baño.   |

**c. Características técnicas de la edificación**

La edificación tiene las siguientes características:

- Cimentación: Zapatas de concreto armado y cimientos corridos.
- Estructura: Sistema mixto de placas y pórticos de concreto armado.
- Muros: De ladrillo mecanizado tipo King Kong, con tarrajeo cemento – arena.
- Techos: Losas aligeradas horizontales de concreto armado.
- Revestimiento: Mayólica en baños, lavandería y cocina, pintura en resto de ambientes. Algunos departamentos han sido remodelados parcialmente y se les ha colocado enchape cerámico en cocina, lavandería y baños.
- Cocina: Muebles altos y bajos de melamine con tableros postformados y lavaderos de 1 poza de acero inoxidable.
- Pisos: Parquet en sala – comedor, pasadizo y dormitorios, loseta veneciana en terraza y cocina, cerámico en baños y cemento bruñado en patio – lavandería. Algunos departamentos han sido remodelados parcialmente y se les ha colocado pisos de porcelanato en cocina, lavandería y baños.
- Puertas: De madera contraplacadas, pintadas al duco. Clósets de madera.
- Ventanas: Perfiles de aluminio y vidrio crudo incoloro.
- Instalaciones Eléctricas: Redes empotradas, corriente monofásica, ascensor, tv cable y teléfono.
- Instalaciones Sanitarias: Cisterna, taque elevado, sistema de bombeo, redes empotradas de agua fría y caliente, desagüe.
- Aparatos sanitarios: Loza vitrificada blanca o de color, tina o ducha con grifería nacional convencional.

**d. Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes**

El edificio cuenta con una cisterna y un tanque elevado de concreto armado, sistema de bombeo de agua potable y un ascensor Schindler con capacidad para 450 Kg – 6 personas; todas estas han sido consideradas dentro del valor de la edificación, en un estado de conservación predominantemente “regular”.

**e. Áreas Comunes**

Las áreas comunes en el edificio son: Hall de ingreso y distribución en cada piso, escaleras, ascensor y área libre en azotea.

**f. Material Predominante del inmueble**

Concreto.

  
Oscar F. Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562809792

  
Ing. Claudio F. Hovéz Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 008-2020-MINEM/MCS-OPRCS

  
ARO. AMALUCIA CASTILLO VALDIVIA  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-MINEM / MVS - OPRCS

  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

  
ARO. CARLOS F. ABARCA AGUIRRE  
CAP N° 18483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS



**g. Antigüedad, estado de conservación y depreciación del inmueble**

De acuerdo con el Predio Urbano (Año 2024), la edificación tiene una antigüedad de 64 años.

Según la inspección ocular, su estado de conservación se considera Regular y material predominante concreto, y dado que a las instalaciones y equipamiento no se realiza mantenimiento periódico, se estima un factor de depreciación de 0.28.

**16. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DEL INMUEBLE**

Características urbanas:					
Tipo de Zona:	Urbana	Uso predominante:	Vivienda	Demanda/Interés:	Media
Altura de edificación:	Media	Desarrollo:	Estacionario	Tendencia Desarrollo:	Consolidado Homogéneo
Zonificación:	RDM	Estado de conservación:	Bueno	Nivel Socioeconómico:	Alto
Equipamiento:					
Comercial:	Suficiente	Escolar:	Suficiente	Asistencial:	Suficiente
Áreas verdes:	Suficiente	Zonas Recreativas:	Suficiente	Estacionamiento:	Suficiente

**17. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS**

Infraestructura urbana:					
Vías asfaltadas:	Completas	Veredas:	Completas	Alcantarillado:	Completas
Agua potable:	Completas	Alumbrado:	Completas	Otros:	Servicio de Internet y Cable
Calidad:	Alta			Estado de Conservación:	Bueno
Avenidas principales de acceso:					
Avenida 1:	Av. Angamos	Avenida 2:	Av. Varela y Tudela	Avenida 3:	Av. Comandante Espinar

**18. SERVIDUMBRES**

El inmueble no cuenta con ningún tipo de servidumbre.

**19. GRAVÁMENES Y CARGAS**

Los inmuebles inscritos en sus Partidas Registrales, tanto predio matriz como las independizaciones, no cuentan con cargas ni gravámenes.

## 20. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Para la elaboración del presente informe se proporcionó el Margesí de los inmuebles del FCR, conteniendo para este predio, los siguientes documentos:

- Certificado Literal de los inmuebles, de fecha 01 de diciembre de 2024.
- Predio Urbano - Año 2024.
- Planos:
  - o Plano de Ubicación, A-01.
  - o Plano de Planta 1er Piso, A-02.
  - o Plano de Planta 2do Piso, A-03.
  - o Plano de Planta 3er Piso, A-04.
  - o Plano de Planta 4to Piso, A-05.
  - o Plano de Planta 5to Piso, A-06.
  - o Plano de Planta 6to Piso, A-07.
  - o Plano de Planta 7mo Piso, A-08.
  - o Plano de Planta 8vo Piso, A-09.
  - o Plano de Planta 9no Piso, A-10.
  - o Plano de Planta Sótano y Azotea, A-11.

## 21. OBSERVACIONES

- El área del terreno y el área techada fueron proporcionadas por el solicitante, cuadro margesí de áreas de inmuebles del FCR, lo cual se verificó con lo indicado en las Partidas Registrales y Planos de Distribución.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso, el estado de conservación “malo”, dado que se define como *“aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura presenta deterioros que la comprometen aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos”*, coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular.
- Partida Registral: Se obtuvieron las partidas completas de los inmuebles que conforman el edificio multifamiliar, así como la partida matriz, mismas que fueron revisadas en su totalidad para efectos del presente informe.



- La declaratoria de fábrica de los predios corre inscrita en el asiento B00001 de sus respectivas Partidas Registrales, la numeración está inscrita en el asiento B00002 de las mismas y el dominio en el asiento C00001 a favor del FCR.
- Cuenta con una ubicación atractiva ya que colinda con el distrito de San Isidro.
- Zona de alta oferta y demanda de viviendas, se observa la construcción de edificios multifamiliares modernos.
- El inmueble no presenta cargas ni gravámenes.

## B. TASACIÓN

### 1. VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo con el estudio de mercado de la zona donde se ubica el terreno y teniendo en consideración las obras de infraestructura urbana, así como su ubicación, zonificación, extensión, servicios con los que cuenta, característica del entorno y oferta, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación:

$$VUT = \text{US\$ } 2,821.00 / \text{m}^2$$

Por lo tanto:

$$VT = VUT \times AT / \text{m}^2$$

INMUEBLE	Área de Terreno		VUT		Total (US\$)	Total (S/)
Santa Cruz Mansions	m <sup>2</sup>	853.75	\$/m <sup>2</sup>	2,821.00	2,408,428.75	9,007,523.53

$$VT = \text{US\$ } 2'408,428.75$$

### 2. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE)

De acuerdo con las características constructivas y a los acabados del inmueble, se estima el precio de mercado de la edificación en:

Valor de la Edificación:

$$VE = VUE \times AT \times D$$

Dónde:

- VUE = Valor unitario de la edificación
- AT = Área Techada
- FD = Factor de depreciación

Donde, el VUE, de acuerdo con el tipo de edificación es:

N°	Partida	VUE1 ESTACIONAM. (1er Piso)		VUE2 DPTOS. -SIN MEJORAS-		VUE3 DPTOS. -CON MEJORAS-		VUE4 DEPÓSITOS (Azotea)		VUE5 ÁREAS COMUNES	
		Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²
1	Muros y Columnas	C	408,46	C	408,46	C	408,46	C	408,46	C	408,46
2	Techos	C	301,31	C	301,31	C	301,31	C	301,31	C	301,31
3	Pisos	G	69,37	E	115,10	D	171,78	H	43,41	E	115,10
4	Puertas y Ventanas	F	95,75	F	95,75	F	95,75	G	51,72	F	95,75
5	Revestimientos	F	112,60	F	112,60	F	112,60	F	112,60	F	112,60
6	Baños	H	0,00	C	95,82	C	95,82	H	0,00	E	30,06
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	389,84	B	389,84	B	389,84	B	389,84	B	389,84
Costo Unitario de Edificación (\$/)			1 377,32		1 518,88		1 575,56		1 307,34		1 453,12
Gastos Generales (10%)			137,73		151,89		157,56		130,73		145,31
Utilidad (10%)			137,73		151,89		157,56		130,73		145,31
IGV (18%)			247,92		273,40		283,60		235,32		261,56
Tipo de cambio			S/ 3,74		S/ 3,74		S/ 3,74		S/ 3,74		S/ 3,74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			508,00		560,00		581,00		482,00		536,00

Por lo tanto:

INMUEBLE	Área Ocupada (m²)	Área Techada (m²)	VUE (US\$/m²)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	F.D.	Valor de Edificaciones (US\$)
Depósito N° 2 (antes U.I.10)	12,58	12,58	482,00	6 063,56	Concreto	64	Maló	0,28	1 697,80
Depósito N° 1 (antes U.I.11)	8,81	8,81	482,00	4 246,42	Concreto	64	Maló	0,28	1 189,00
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	38,17	7,98	508,00	4 053,84	Concreto	64	Maló	0,28	1 135,08
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	50,81	39,00	508,00	19 812,00	Concreto	64	Maló	0,28	5 547,36
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	47,93	33,94	508,00	17 241,52	Concreto	64	Maló	0,28	4 827,63
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	35,44	26,26	508,00	13 340,08	Concreto	64	Maló	0,28	3 735,22
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	37,12	26,83	508,00	13 629,64	Concreto	64	Maló	0,28	3 816,30
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	59,63	22,05	508,00	11 201,40	Concreto	64	Maló	0,28	3 136,39
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	68,76	38,04	508,00	19 324,32	Concreto	64	Maló	0,28	5 410,81
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	15,15	15,15	508,00	7 696,20	Concreto	64	Maló	0,28	2 154,94
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	15,00	15,00	508,00	7 620,00	Concreto	64	Maló	0,28	2 133,60
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	68,46	36,24	508,00	18 409,92	Concreto	64	Maló	0,28	5 154,78
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	15,51	15,51	508,00	7 879,08	Concreto	64	Maló	0,28	2 206,14
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	16,75	16,75	508,00	8 509,00	Concreto	64	Maló	0,28	2 382,52
Departamento N° 201	135,28	135,28	560,00	75 756,80	Concreto	64	Maló	0,28	21 211,90
Departamento N° 202	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 203	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89
Departamento N° 301	135,28	135,28	581,00	78 597,68	Concreto	64	Maló	0,28	22 007,35
Departamento N° 302	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 303	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89
Departamento N° 401	135,28	135,28	560,00	75 756,80	Concreto	64	Maló	0,28	21 211,90
Departamento N° 402	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 403	181,16	181,16	581,00	105 253,96	Concreto	64	Maló	0,28	29 471,11
Departamento N° 501	135,28	135,28	560,00	75 756,80	Concreto	64	Maló	0,28	21 211,90
Departamento N° 502	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 503	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89
Departamento N° 601	135,28	135,28	560,00	75 756,80	Concreto	64	Maló	0,28	21 211,90
Departamento N° 602	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 603	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89
Departamento N° 701	135,28	135,28	581,00	78 597,68	Concreto	64	Maló	0,28	22 007,35
Departamento N° 702	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 703	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89
Departamento N° 801	135,28	135,28	560,00	75 756,80	Concreto	64	Maló	0,28	21 211,90
Departamento N° 802	170,98	170,98	560,00	95 748,80	Concreto	64	Maló	0,28	26 809,66
Departamento N° 803	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89
Departamento N° 901	135,28	135,28	560,00	75 756,80	Concreto	64	Maló	0,28	21 211,90
Departamento N° 902	170,98	170,98	581,00	99 339,38	Concreto	64	Maló	0,28	27 815,03
Departamento N° 903	181,16	181,16	560,00	101 449,60	Concreto	64	Maló	0,28	28 405,89



Deposito N° 3 (antes U.I.1)	9,86	9,86	482,00	4 752,52	Concreto	64	Malo	0,28	1 330,71
Deposito N° 4 (antes U.I.2)	8,67	8,67	482,00	4 178,94	Concreto	64	Malo	0,28	1 170,10
Deposito N° 5 (antes U.I.3)	7,20	7,20	482,00	3 470,40	Concreto	64	Malo	0,28	971,71
Deposito N° 6 (antes U.I.4)	8,38	8,38	482,00	4 039,16	Concreto	64	Malo	0,28	1 130,96
Deposito N° 7 (antes U.I.5)	8,55	8,55	482,00	4 121,10	Concreto	64	Malo	0,28	1 153,91
Deposito N° 8 (antes U.I.6)	7,71	7,71	482,00	3 716,22	Concreto	64	Malo	0,28	1 040,54
Deposito N° 9 (antes U.I.7)	7,75	7,75	482,00	3 735,50	Concreto	64	Malo	0,28	1 045,94
Deposito N° 1 (antes U.I.8)	8,00	8,00	482,00	3 856,00	Concreto	64	Malo	0,28	1 079,68
Deposito N° 2 (antes U.I.9)	8,70	8,70	482,00	4 193,40	Concreto	64	Malo	0,28	1 174,15
<b>TOTAL</b>	<b>4 464,30</b>	<b>4 288,32</b>	<b>US\$</b>	<b>2 391 808,52</b>				<b>US\$</b>	<b>669 706,36</b>

**VE = US\$ 669,706.36**

### 3. VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

De acuerdo con las características constructivas y a los acabados de las áreas comunes, se estima el precio de mercado en:

Descripción	% de áreas comunes o participación	Área Techada (m <sup>2</sup> )	Área Ocupada (m <sup>2</sup> )	VUE (US\$/m <sup>2</sup> )	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	F.D.	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Deposito N° 2 (antes U.I.10)	0,28%	1,45	1,45	536,00	777,26	Concreto	64	Malo	0,28	217,63
Deposito N° 1 (antes U.I.11)	0,20%	1,04	1,04	536,00	555,19	Concreto	64	Malo	0,28	155,45
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	0,85%	4,40	4,40	536,00	2 359,55	Concreto	64	Malo	0,28	660,67
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	1,14%	5,90	5,90	536,00	3 164,58	Concreto	64	Malo	0,28	886,08
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	1,07%	5,54	5,54	536,00	2 970,26	Concreto	64	Malo	0,28	831,67
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	0,79%	4,09	4,09	536,00	2 193,00	Concreto	64	Malo	0,28	614,04
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	0,83%	4,30	4,30	536,00	2 304,03	Concreto	64	Malo	0,28	645,13
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	1,34%	6,94	6,94	536,00	3 719,76	Concreto	64	Malo	0,28	1 041,53
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	1,54%	7,98	7,98	536,00	4 274,95	Concreto	64	Malo	0,28	1 196,99
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	0,34%	1,76	1,76	536,00	943,82	Concreto	64	Malo	0,28	264,27
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	0,34%	1,76	1,76	536,00	943,82	Concreto	64	Malo	0,28	264,27
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	1,53%	7,92	7,92	536,00	4 247,19	Concreto	64	Malo	0,28	1 189,21
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	0,35%	1,81	1,81	536,00	971,58	Concreto	64	Malo	0,28	272,04
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	0,38%	1,97	1,97	536,00	1 054,86	Concreto	64	Malo	0,28	295,36
Departamento N° 201	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 202	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 203	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 301	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 302	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 303	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 401	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 402	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 403	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 501	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 502	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 503	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 601	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 602	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 603	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 701	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 702	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 703	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 801	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 802	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 803	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69
Departamento N° 901	3,03%	15,69	15,69	536,00	8 411,11	Concreto	64	Malo	0,28	2 355,11
Departamento N° 902	3,83%	19,84	19,84	536,00	10 631,87	Concreto	64	Malo	0,28	2 976,92
Departamento N° 903	4,06%	21,03	21,03	536,00	11 270,33	Concreto	64	Malo	0,28	3 155,69

Deposito N° 3 (antes U.I.1)	0,22%	1,14	1,14	536,00	610,71	Concreto	64	Malo	0,28	171,00
Deposito N° 4 (antes U.I.2)	0,19%	0,98	0,98	536,00	527,43	Concreto	64	Malo	0,28	147,68
Deposito N° 5 (antes U.I.3)	0,16%	0,83	0,83	536,00	444,15	Concreto	64	Malo	0,28	124,36
Deposito N° 6 (antes U.I.4)	0,19%	0,98	0,98	536,00	527,43	Concreto	64	Malo	0,28	147,68
Deposito N° 7 (antes U.I.5)	0,19%	0,98	0,98	536,00	527,43	Concreto	64	Malo	0,28	147,68
Deposito N° 8 (antes U.I.6)	0,17%	0,88	0,88	536,00	471,91	Concreto	64	Malo	0,28	132,13
Deposito N° 9 (antes U.I.7)	0,17%	0,88	0,88	536,00	471,91	Concreto	64	Malo	0,28	132,13
Deposito N° 1 (antes U.I.8)	0,18%	0,93	0,93	536,00	499,67	Concreto	64	Malo	0,28	139,91
Deposito N° 2 (antes U.I.9)	0,19%	0,98	0,98	536,00	527,43	Concreto	64	Malo	0,28	147,68
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>517,90</b>	<b>517,90</b>		<b>277 594,40</b>				<b>US\$</b>	<b>77 726,35</b>

#### 4. VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

No corresponde.

#### 5. VALOR TOTAL DEL PREDIO

El Valor de Tasación del Predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT), más el Valor de la Edificación (VE), más el Valor de Áreas Comunes (VAC), más el Valor de Obras Complementarias (VOC):

$$VTP = VT + VE + VAC + VOC$$

INMUEBLE	Valor del Terreno (US\$)	Valor de Edificaciones (US\$)	Valor de Áreas Comunes (US\$)	Valor de Obras Complementarias (US\$)	Valor Total del Predio (US\$)
Santa Cruz Mansions	2 408 428,75	669 706,36	77 726,35	-	3 155 861,46

$$VTP = \text{US\$ } 3,155,861.46$$

**SON: TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO CON 46/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

#### 6. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VC)

El Valor Comercial se determina a través del desarrollo de las dos metodologías aplicadas, como lo son:

- Método de Costos o Tasación Directa.
- Método de Comparación o de Mercado.

Después del análisis realizado por las dos metodologías aplicadas, consideramos que el Valor Comercial del inmueble está dado por el valor obtenido a través del Método de Comparación o de Mercado.



$$VC = VUM \times AC$$

Donde:

- VUM = Valor Unitario de Mercado
- AT = Área Techada
- VC = Valor Comercial

Por lo tanto:

Descripción	AO (m <sup>2</sup> )	AT (m <sup>2</sup> )	VUM (US\$/m <sup>2</sup> )	FM	VC (US\$)	VC (\$/)
Depósito N° 2 (antes U.I.10)	12.58	12.58	476.80	1.00	6,007.15	22,466.74
Depósito N° 1 (antes U.I.11)	8.81	8.81	476.80	1.00	4,206.91	15,733.84
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	38.17	7.98	569.95	1.00	4,548.22	17,010.34
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	50.81	39.00	569.95	1.00	22,228.13	83,133.21
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	47.93	33.94	569.95	1.00	19,344.18	72,347.23
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	35.44	26.26	569.95	1.00	14,966.94	55,976.36
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	37.12	26.83	569.95	1.00	15,291.82	57,191.41
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	59.63	22.05	569.95	1.00	12,567.45	47,002.26
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	68.76	38.04	569.95	1.00	21,680.98	81,086.87
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	15.15	15.15	569.95	1.00	8,634.78	32,294.08
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	15.00	15.00	569.95	1.00	8,549.28	31,974.31
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	68.46	36.24	569.95	1.00	20,655.07	77,249.96
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	15.51	15.51	569.95	1.00	8,839.96	33,061.45
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	16.75	16.75	569.95	1.00	9,546.70	35,704.66
Departamento N° 201	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 202	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 203	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 301	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 302	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 303	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 401	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 402	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 403	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 501	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 502	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 503	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 601	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 602	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 603	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 701	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 702	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 703	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 801	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 802	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 803	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52

Descripción	AO (m <sup>2</sup> )	AT (m <sup>2</sup> )	VUM (US\$/m <sup>2</sup> )	FM	VC (US\$)	VC (\$/)
Departamento N° 901	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 902	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 903	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Deposito N° 3 (antes U.I.1)	9.86	9.86	476.80	1.00	4,708.30	17,609.04
Deposito N° 4 (antes U.I.2)	8.67	8.67	476.80	1.00	4,140.06	15,483.82
Deposito N° 5 (antes U.I.3)	7.20	7.20	476.80	1.00	3,438.11	12,858.53
Deposito N° 6 (antes U.I.4)	8.38	8.38	476.80	1.00	4,001.58	14,965.91
Deposito N° 7 (antes U.I.5)	8.55	8.55	476.80	1.00	4,082.76	15,269.52
Deposito N° 8 (antes U.I.6)	7.71	7.71	476.80	1.00	3,681.67	13,769.45
Deposito N° 9 (antes U.I.7)	7.75	7.75	476.80	1.00	3,701.08	13,842.04
Deposito N° 1 (antes U.I.8)	8.00	8.00	476.80	1.00	3,820.47	14,288.56
Deposito N° 2 (antes U.I.9)	8.70	8.70	476.80	1.00	4,154.76	15,538.80
<b>TOTAL</b>	<b>4,464.30</b>	<b>4,288.32</b>		<b>US\$</b>	<b>3,999,683.40</b>	<b>14,958,815.91</b>

VC = US\$ 3,999,683.40

**SON: TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 40/100 DOLARES AMERICANOS**

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

## 7. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE EN EL MERCADO (VRM) (RESOLUCIÓN S.B.S N° 11356-2008)

El Valor de Realización inmediata en el mercado, es el Valor Neto del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

Deducciones a aplicar:

- Gastos de Publicidad	2.00%
- Gastos de Tasación para realización	0.20%
- Comisiones de ventas	5.00%
- Mantenimiento	2.00%
- Para realizar el inmueble en un plazo de 360 días y establecido que a la fecha el mercado de oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmuebles, consideramos un ajuste en el valor para poder vender el inmueble en ese plazo de	10.80%
<b>Total de deducciones</b>	<b>20.00%</b>



$$VRM = VC \times 0.80$$

Descripción	VC (US\$)	Factor de Realización	VRI (US\$)	VRI (S/)
Santa Cruz Mansions	3,999,683.40	0.80	3,199,746.72	11,967,052.73
<b>TOTAL</b>	<b>3,999,683.40</b>		<b>3,199,746.72</b>	<b>11,967,052.73</b>

$$VRM = \text{US\$ } 3,199,746.72$$

**SON: TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 72/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

## 8. VALOR SIMILAR NUEVO

El Valor Similar nuevo será igual al Valor de Reposición sin Depreciar (VESD), más el Valor de las Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD), más el Valor de las Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD):

$$VSN = VESD + VACSD + VOCSD$$

DENOMINACIÓN	Valor de Edificación Sin depreciar (VESD) US\$	Valor de Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD) US\$	Valor de Obras Complementarias (VOCSD) US\$	Valor Similar Nuevo (VSN) (VESD+VACSD+VOCSD) US\$
Depósito N° 2 (antes U.I.10)	6,063.56	777.26	0.00	6,840.82
Depósito N° 1 (antes U.I.11)	4,246.42	555.19	0.00	4,801.61
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	4,053.84	2,359.55	0.00	6,413.39
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	19,812.00	3,164.58	0.00	22,976.58
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	17,241.52	2,970.26	0.00	20,211.78
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	13,340.08	2,193.00	0.00	15,533.08
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	13,629.64	2,304.03	0.00	15,933.67
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	11,201.40	3,719.76	0.00	14,921.16
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	19,324.32	4,274.95	0.00	23,599.27
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	7,696.20	943.82	0.00	8,640.02
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	7,620.00	943.82	0.00	8,563.82
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	18,409.92	4,247.19	0.00	22,657.11
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	7,879.08	971.58	0.00	8,850.66
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	8,509.00	1,054.86	0.00	9,563.86
Departamento N° 201	75,756.80	8,411.11	0.00	84,167.91
Departamento N° 202	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 203	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93
Departamento N° 301	78,597.68	8,411.11	0.00	87,008.79
Departamento N° 302	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 303	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93

DENOMINACIÓN	Valor de Edificación Sin depreciar (VESD) US\$	Valor de Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD) US\$	Valor de Obras Complementa-rias (VOCSD) US\$	Valor Similar Nuevo (VSN) (VESD+VACSD +VOCSD) US\$
Departamento N° 401	75,756.80	8,411.11	0.00	84,167.91
Departamento N° 402	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 403	105,253.96	11,270.33	0.00	116,524.29
Departamento N° 501	75,756.80	8,411.11	0.00	84,167.91
Departamento N° 502	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 503	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93
Departamento N° 601	75,756.80	8,411.11	0.00	84,167.91
Departamento N° 602	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 603	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93
Departamento N° 701	78,597.68	8,411.11	0.00	87,008.79
Departamento N° 702	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 703	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93
Departamento N° 801	75,756.80	8,411.11	0.00	84,167.91
Departamento N° 802	95,748.80	10,631.87	0.00	106,380.67
Departamento N° 803	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93
Departamento N° 901	75,756.80	8,411.11	0.00	84,167.91
Departamento N° 902	99,339.38	10,631.87	0.00	109,971.25
Departamento N° 903	101,449.60	11,270.33	0.00	112,719.93
Deposito N° 3 (antes U.I.1)	4,752.52	610.71	0.00	5,363.23
Deposito N° 4 (antes U.I.2)	4,178.94	527.43	0.00	4,706.37
Deposito N° 5 (antes U.I.3)	3,470.40	444.15	0.00	3,914.55
Deposito N° 6 (antes U.I.4)	4,039.16	527.43	0.00	4,566.59
Deposito N° 7 (antes U.I.5)	4,121.10	527.43	0.00	4,648.53
Deposito N° 8 (antes U.I.6)	3,716.22	471.91	0.00	4,188.13
Deposito N° 9 (antes U.I.7)	3,735.50	471.91	0.00	4,207.41
Deposito N° 1 (antes U.I.8)	3,856.00	499.67	0.00	4,355.67
Deposito N° 2 (antes U.I.9)	4,193.40	527.43	0.00	4,720.83
<b>TOTAL</b>	<b>2,391,808.52</b>	<b>277,594.40</b>	<b>0.00</b>	<b>2,669,402.92</b>

VSN = US\$ 2,669,402.92

**SON: DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOS CON 92/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

## 9. VALOR DE REPOSICIÓN

Es el Valor Similar Nuevo (VSN), afectado por la Depreciación:



VREP = VSN \* D

DENOMINACIÓN	Depre- ciación (D)	Valor de Edificación (VE) US\$	Valor de Áreas Comunes US\$	Valor de Obras Complementa-rias (VOC) US\$	Valor de Reposición US\$
Depósito N° 2 (antes U.I.10)	0.28	1,697.80	217.63	0.00	1,915.43
Depósito N° 1 (antes U.I.11)	0.28	1,189.00	155.45	0.00	1,344.45
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	0.28	1,135.08	660.67	0.00	1,795.75
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	0.28	5,547.36	886.08	0.00	6,433.44
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	0.28	4,827.63	831.67	0.00	5,659.30
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	0.28	3,735.22	614.04	0.00	4,349.26
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	0.28	3,816.30	645.13	0.00	4,461.43
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	0.28	3,136.39	1,041.53	0.00	4,177.92
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	0.28	5,410.81	1,196.99	0.00	6,607.80
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	0.28	2,154.94	264.27	0.00	2,419.21
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	0.28	2,133.60	264.27	0.00	2,397.87
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	0.28	5,154.78	1,189.21	0.00	6,343.99
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	0.28	2,206.14	272.04	0.00	2,478.18
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	0.28	2,382.52	295.36	0.00	2,677.88
Departamento N° 201	0.28	21,211.90	2,355.11	0.00	23,567.01
Departamento N° 202	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 203	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Departamento N° 301	0.28	22,007.35	2,355.11	0.00	24,362.46
Departamento N° 302	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 303	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Departamento N° 401	0.28	21,211.90	2,355.11	0.00	23,567.01
Departamento N° 402	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 403	0.28	29,471.11	3,155.69	0.00	32,626.80
Departamento N° 501	0.28	21,211.90	2,355.11	0.00	23,567.01
Departamento N° 502	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 503	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Departamento N° 601	0.28	21,211.90	2,355.11	0.00	23,567.01
Departamento N° 602	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 603	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Departamento N° 701	0.28	22,007.35	2,355.11	0.00	24,362.46
Departamento N° 702	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 703	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Departamento N° 801	0.28	21,211.90	2,355.11	0.00	23,567.01
Departamento N° 802	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00	29,786.58
Departamento N° 803	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Departamento N° 901	0.28	21,211.90	2,355.11	0.00	23,567.01
Departamento N° 902	0.28	27,815.03	2,976.92	0.00	30,791.95
Departamento N° 903	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00	31,561.58
Deposito N° 3 (antes U.I.1)	0.28	1,330.71	171.00	0.00	1,501.71
Deposito N° 4 (antes U.I.2)	0.28	1,170.10	147.68	0.00	1,317.78
Deposito N° 5 (antes U.I.3)	0.28	971.71	124.36	0.00	1,096.07
Deposito N° 6 (antes U.I.4)	0.28	1,130.96	147.68	0.00	1,278.64
Deposito N° 7 (antes U.I.5)	0.28	1,153.91	147.68	0.00	1,301.59
Deposito N° 8 (antes U.I.6)	0.28	1,040.54	132.13	0.00	1,172.67
Deposito N° 9 (antes U.I.7)	0.28	1,045.94	132.13	0.00	1,178.07
Deposito N° 1 (antes U.I.8)	0.28	1,079.68	139.91	0.00	1,219.59
Deposito N° 2 (antes U.I.9)	0.28	1,174.15	147.68	0.00	1,321.83
<b>TOTAL</b>	-	<b>669,706.36</b>	<b>77,726.35</b>	<b>0.00</b>	<b>747,432.71</b>

VREP = US\$ 747,432.71

SON: SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS CON 71/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

#### 10. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO

De acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) existen principios de tasación para tener en cuenta como:

Principio de finalidad: La finalidad de la valoración condiciona la base de valor, el método y/o las técnicas de valoración a seguir.

Principio de mayor y mejor uso: El valor de un inmueble está dado por el uso que genera el ingreso neto más alto probable dentro de un periodo específico. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Que el uso sea razonable o apropiadamente justificado.
- Que sea legalmente posible, es decir, que el uso esté permitido por la normativa urbanística vigente y/o cualquier otra ley.
- Que sea financieramente factible posible.

Bajo estos principios, se debe tener en cuenta el propósito de la tasación, los cuales definirán las bases de valor a utilizar.

El valor comercial se define como la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Los factores técnicos y legales de un inmueble afectan proporcionalmente a su valor comercial, es por ello que un predio con un inquilino u ocupante, ajeno a que pague o no pague la renta, condiciona su oferta en el mercado dado que genera a la demanda incertidumbre sobre la adquisición del predio, porque no podría usar inmediatamente el inmueble.

El comprador es quien se encarga de realizar toda acción legal, lo que implica inversión de tiempo y dinero. En estos casos, es recomendable tener asesoría legal sobre los riesgos de este tipo de compra, pues los ocupantes podrían tener algún derecho sobre el predio.



Por lo tanto, consideremos que el valor de mercado de un predio ocupado se ve afectado por las siguientes condiciones de acuerdo con el criterio del perito:

Deducciones para aplicar al valor comercial:

- Gastos legales	20.00%
- Gastos de habilitación de local para uso	20.00%
<b>Total de deducciones</b>	<b>40.00%</b>

Por lo tanto:

$$VCIO = VC \times 0.60$$

Por lo tanto:

Descripción	VC (US\$)	Factor de Ocupación	VCIO (US\$)	VCIO (\$/)
Santa Cruz Mansions	3,999,683.40	0.60	2,399,810.04	8,975,289.55
<b>TOTAL</b>	<b>3,999,683.40</b>		<b>2,399,810.04</b>	<b>8,975,289.55</b>

$$VCIO = US\$ 2,399,810.04$$

**SON: DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON 04/100 DÓLARES AMERICANOS.**

*Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar*

*Chavez v. b.*  
Oscar Fabian Chavez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562809792

*Clavero*  
Ing. Claudia E. Hovéz Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 008-2020-MINEM/MCS-06PRCS


*Ciudad*  
ARQ. ANALUCIA CASTILLO VALDIVIEZO  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-MINEM / MVS - 06PRCS

*Yuly Elizabeth Rojas Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Carlos F. Abarca Morán*  
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13850-PN-MVCS

**B.1. ESTUDIOS DE MERCADO**

**INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE TERRENOS DE REFERENCIA, MÉTODO DE COSTOS O TASACIÓN DIRECTA**

 **ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO**  
**DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO (VUT)**

**SOLICITANTE** OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL - ONP  
**CODIGO** 40  
**DENOMINACIÓN** SANTA CRUZ MANSIONS  
**LOCALIZACIÓN** Av. Santa Cruz N° 1012 esquina con J. Suñer, Miraflores  
**ÁREA DEL TERRENO** 853.75 m²  
**FECHA DE INSPECCIÓN** 17/03/2024  
**TIPO DE CAMBIO (US \$ 1,00)** S/ 3.74

MUESTRAS DE MERCADO	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA DEL TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PRECIO DE VENTA U OFERTA (US\$)	VALOR UNITARIO DE TERRENO (US\$/m²)	FUENTE	FACTOR						FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (US\$/m²)	VALOR UNITARIO PROMEDIO PONDERADO REDONDEADO (US\$/m²)	VALOR UNITARIO PROMEDIO PONDERADO REDONDEADO (S/ /m²)						
								ZONIFICACIÓN (PDU vigente)		UBICACIÓN		EXTENSIÓN	ENTORNO					FACTOR DE NEGOCIACIÓN					
								TIPO	FACTOR	VIA	FACTOR												
TERRENO A TASAR								853.75	RDN	1	Avenida y avenida	1	1	1	1	-	-	-					
M01	Calle Chamber/N°145-145, Miraflores	Terreno	384.00	0.00	568,000.00	1,479.00	Compra Venta inscrita PE 48005860 26/09/2023	RDN	1.00	Calle	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1,700.85	2,821.08	19,559.54					
M02	Avenida Santa Cruz, Puerta Principal N°1008, Puerta de Servicio N°1012, Miraflores	Terreno	674.00	0.00	1,888,500.00	2,507.00	Compra Venta inscrita PE 07036832 17/03/2017	RDN	1.00	Avenida	1.05	1.00	0.90	1.00	1.25	2,951.39							
M03	Calle Chamber/N°172-176, Miraflores	Terreno	300.00	0.00	800,000.00	2,667.00	Compra Venta inscrita PE 48027936 17/05/2018	RDN	1.00	Calle	1.15	1.00	1.00	1.00	1.25	3,833.81							
M04	Calle Chamber/N°130-136, Miraflores	Terreno	540.00	0.00	1,770,000.00	3,278.00	Compra Venta inscrita PE 07036858 10/07/2023	RDN	1.00	Calle	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	3,789.70							
M05	Calle Chamber/N°155-154, Miraflores	Terreno	540.00	0.00	690,000.00	1,278.00	Compra Venta inscrita PE 48016372 05/07/2017	RDN	1.00	Calle	1.15	1.00	1.00	1.00	1.25	1,877.13							
OBSERVACIONES:																							
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN																							
FACTOR DE ZONIFICACIÓN: Es la clasificación de usos que se realiza dentro de las unidades territoriales en un distrito de manejo integrado de los mismos, conforme a un análisis previo de sus aptitudes y características. (Plan de Desarrollo Urbano de Miraflores). Está relacionado al uso permisible del suelo (residencial, comercial, industrial, usos especiales, entre otros) y a la altura de edificación permitida en dicha zona. Estos parámetros están regulados por la respectiva municipalidad distrital.																							
<table><thead><tr><th>Zonificación</th><th>Descripción</th><th>Factor</th></tr></thead><tbody><tr><td>RDN</td><td>Residencial de Densidad Media</td><td>1.00</td></tr></tbody></table>																		Zonificación	Descripción	Factor	RDN	Residencial de Densidad Media	1.00
Zonificación	Descripción	Factor																					
RDN	Residencial de Densidad Media	1.00																					
FACTOR DE UBICACIÓN: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de una determinada zona o sector en que se ubica. Identifica las características y tipo de la accesibilidad, caminos, vías, distancias, etc.																							
FACTOR DE EXTENSIÓN: Está relacionado al área en metros cuadrados de los predios. En ese sentido, consideramos que la demanda de mayores áreas es baja con respecto a terrenos de dimensiones pequeñas. A mayor área, menor demanda, lo cual afecta su valor. El rango de extensión se da en función al 25% de los rangos de áreas, lo cual se representa con la siguiente fórmula (área de muestra/área del terreno a tasar)*0.14																							
FACTOR DE ENTORNO: Está relacionado al equipamiento, servicios, flujo vehicular, flujo peatonal, habilitación urbana que tiene el área de influencia de los terrenos. El factor es 0.80 cuando el entorno es mejor, 1.00 cuando es similar y 1.10 cuando es peor, en este caso se considera que el terreno a tasar se encuentra en una zona comercial.																							
FACTOR DE NEGOCIACIÓN: Corresponde a la conexión que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma. En ese sentido, un -20% se considera un cierre razonable en condiciones normales.																							
FACTOR DE ACTUALIZACIÓN: Corresponde a la conexión que se realiza por el tiempo de transacción de acuerdo al incremento de los valores inmobiliarios relacionados al IPC, solo se aplica en transacciones realizadas.																							
La homologación en la tasación es un proceso crítico que permite ajustar las diferencias entre propiedades comparables para llegar a una estimación precisa del valor del terreno, por lo que al aplicar estos factores se multiplican para determinar el Valor Unitario Homologado.																							
Se aplica el promedio de M01, M02, M03, M04 y M05, el cual es tendencia central obtenida a partir de este conjunto de datos.																							
COMENTARIOS:																							
Los "factores de homologación", que determina cada perfil se basan en su criterio, de acuerdo a su experiencia.																							



UBICACIÓN DE MUESTRAS



*Chavez v. b.*  
Oscar Fabian Chavez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562809792

*Chavez*  
Ing. Claudio F. Chavez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 008-2020-MINEM/MVCS-OPRCS

*Ciudad*  
ABO. ANALUCIA CASTILLO VALDINEZ  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-MINEM / MVCS - OPRCS

*Yuly Elizabeth Rojas Albarrán*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

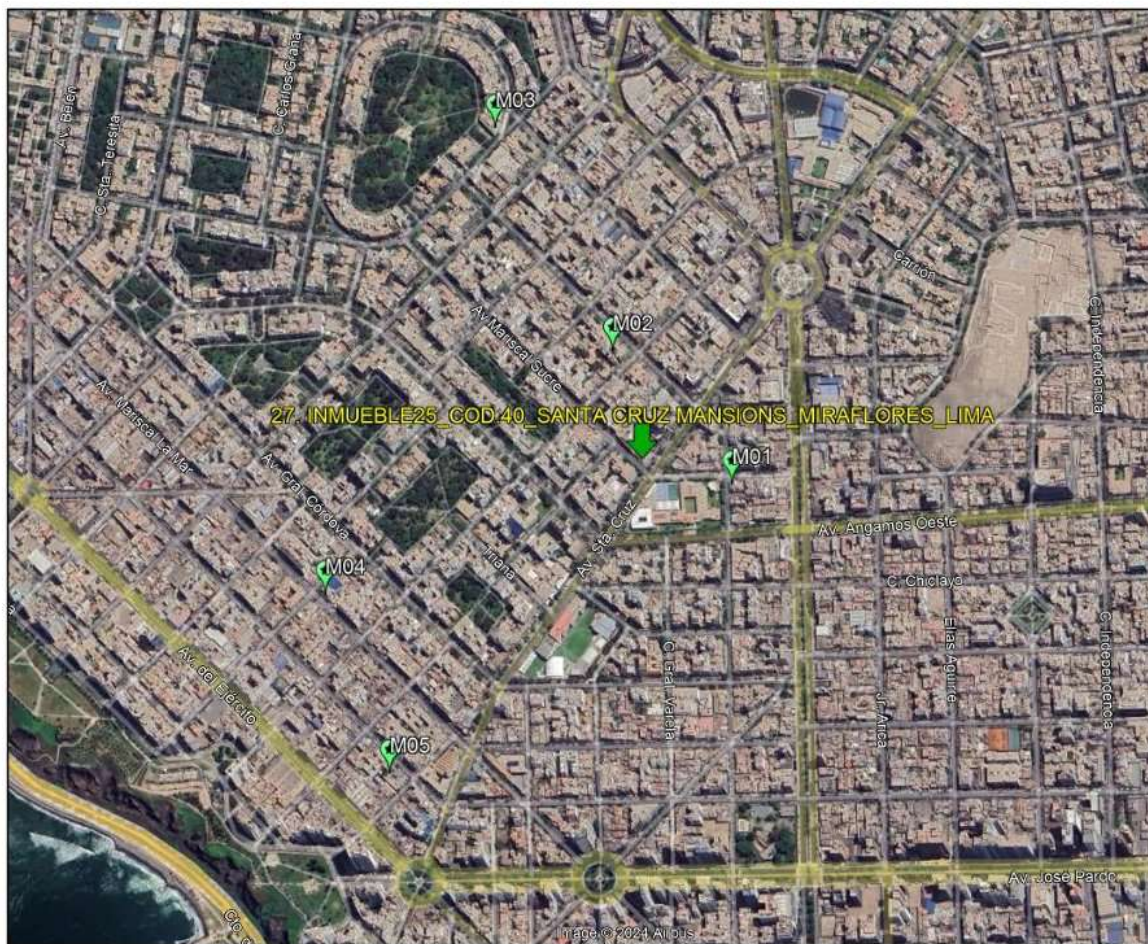
*Carlos F. Abarca Moran*  
ABO. CARLOS F. ABARCA MORAN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES SIMILARES DE REFERENCIA,  
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. (DEPARTAMENTOS)

DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO													
Ubicación / Descripción		Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)		Teléfono		Contacto		Conservación		Relac.	Fecha		
Departamento en venta en Calle Julio Becerra 204, Santa Cruz, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-en-venta-departamento-duplex-con-aires-144658535.html">https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-en-venta-departamento-duplex-con-aires-144658535.html</a>		920885551		Exploria Grupo Inmobiliario		Bueno		Similar	17/12/2024		
Departamento en venta en Av. Jorge Vanderghen Miraflores, Miraflores, Lima		<a href="https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-vendo-departamento-duplex-en-miraflores-145314673.html">https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-vendo-departamento-duplex-en-miraflores-145314673.html</a>		989779604		Proyectum Perú		Bueno		Similar	17/12/2024		
Departamento en venta en Calle Alfredo Salazar, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-venta-de-dpto-con-finis-acabados-ubicado-en-alfredo-145274229.html">https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-venta-de-dpto-con-finis-acabados-ubicado-en-alfredo-145274229.html</a>		936961375		Helen Salazar		Bueno		Similar	17/12/2024		
Departamento en venta en La Mar 352, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-amoblado-y-equipado-2-dorm.-145286614.html">https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-amoblado-y-equipado-2-dorm.-145286614.html</a>		990159687		Minerva Studio		Bueno		Similar	17/12/2024		
Departamento en venta en Calle General Mendiburu 260, Fuerte Arica, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-moderno-departamento-en-venta-cerca-al-malecon-145330094.html">https://www.adondevivir.com/pr opiedades/clasificado/veclapin-moderno-departamento-en-venta-cerca-al-malecon-145330094.html</a>		943686871		Century 21		Bueno		Similar	17/12/2024		
Precio	Área (m2)		Precio Unit.	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho.	Valor Unit. Resul-		
Inmueble	A.T	A.C	(US\$/m2)	Ant.	Ubic.	Sup	Tip	Piso	Est	C.N.	Re.	tante (US\$/m2)	
299,000.00		199.00	1,502.51	0.85	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.70	0.65	976.63	
195,000.00		140.00	1,392.86	0.80	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.70	0.62	863.57	
260,000.00		119.00	2,184.87	0.80	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.70	0.45	983.19	
360,000.00		170.00	2,117.65	0.80	1.00	1.10	0.80	1.00	1.00	0.70	0.49	1,037.65	
210,000.00		95.00	2,210.53	0.80	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.70	0.45	994.74	
Valor Unitario Promedio [\$/m²]:												971.16	



UBICACIÓN DE MUESTRAS



*Chavez*  
Oscar F. Chávez Vega  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562809792

*Chavez*  
Ing. Claudio F. H. Chávez Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 008-2020-MINAM/MCS-OPRCS

*Ciudad*  
ARQ. AMALUCIA CASTILLO VALDINEZ  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-MINAM / MVCS - OPRCS

*Yuly*  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

*Carlos*  
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORÁN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13650-PN-MVCS

INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES SIMILARES DE REFERENCIA,  
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. (ESTACIONAMIENTOS)

DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO												
Ubicación / Descripción		Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Contacto	Conservación	Relac.	Fecha					
Estacionamiento en venta en Calle Julio Becerra 204, Santa Cruz, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-duplex-con-aires-144658535.html">https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-duplex-con-aires-144658535.html</a>	920885551	Exploria Grupo Inmobiliario	Bueno	Similar	17/12/2024					
Estacionamiento en venta en Av. Jorge Vanderghen Miraflores, Miraflores, Lima		<a href="https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-duplex-en-miraflores-145314673.html">https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-duplex-en-miraflores-145314673.html</a>	989779604	Proyectum Perú	Bueno	Similar	17/12/2024					
Estacionamiento en venta en Calle Alfredo Salazar, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-venta-de-dpto-con-finis-acabados-ubicado-en-alfredo-145274229.html">https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-venta-de-dpto-con-finis-acabados-ubicado-en-alfredo-145274229.html</a>	936961375	Helen Salazar	Bueno	Similar	17/12/2024					
Estacionamiento en venta en La Mar 352, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-amoblado-y-equipado-2-dorm.-145286614.html">https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-amoblado-y-equipado-2-dorm.-145286614.html</a>	990159687	Minerva Studio	Bueno	Similar	17/12/2024					
Estacionamiento en venta en Calle General Mendiburu 260, Fuerte Arica, Miraflores		<a href="https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-moderno-departamento-en-venta-cerca-al-malecon-145330094.html">https://www.adondevivir.com/pr-opiedades/clasificado/veclapin-moderno-departamento-en-venta-cerca-al-malecon-145330094.html</a>	943686871	Century 21	Bueno	Similar	17/12/2024					
Precio	Área (m2)		Precio Unit.	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho.	Valor Unit. Resultante (US\$/m2)
Inmueble	A.T	A.C	(US\$/m2)	Ant.	Ubic.	Sup	Típ	Piso	Zon	C.N.	Re.	
15,000.00		11.00	1,363.64	1.00	0.90	1.00	0.87	1.00	0.80	0.70	0.44	600.00
15,000.00		8.00	1,875.00	1.00	0.90	1.00	0.87	1.00	0.80	0.70	0.44	825.00
17,500.00		15.00	1,166.67	1.00	0.90	1.00	0.87	1.00	0.80	0.70	0.44	513.33
15,000.00		14.00	1,071.43	1.00	0.90	1.00	0.87	1.00	0.80	0.70	0.44	471.43
17,000.00		17.00	1,000.00	1.00	0.90	1.00	0.87	1.00	0.80	0.70	0.44	440.00
Valor Unitario Promedio [\$/m²]:												569.95



**INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES SIMILARES DE REFERENCIA,  
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. (DEPÓSITOS)**

DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO (DEPÓSITOS)												
Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)			Teléfono	Contacto	Conservación	Relac.	Fecha				
Deposito en venta en Calle Julio Becerra 204, Santa Cruz, Miraflores	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-duplex-con-aires-144658535.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-departamento-duplex-con-aires-144658535.html</a>			920885551	Exploria Grupo Inmobiliario	Bueno	Similar	17/12/2024				
Deposito en venta en Av. Jorge Vanderghen Miraflores, Miraflores, Lima	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-vendo-departamento-duplex-en-miraflores-145314673.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-vendo-departamento-duplex-en-miraflores-145314673.html</a>			989779604	Proyectum Perú	Bueno	Similar	17/12/2024				
Deposito en venta en Calle Alfredo Salazar, Miraflores	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-de-dpto-con-finis-acabados-ubicado-en-alfredo-145274229.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-venta-de-dpto-con-finis-acabados-ubicado-en-alfredo-145274229.html</a>			936961375	Helen Salazar	Bueno	Similar	17/12/2024				
Deposito en venta en La Mar 352, Miraflores	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-amoblado-y-equipado-2-dorm.-145286614.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-amoblado-y-equipado-2-dorm.-145286614.html</a>			990159687	Minerva Studio	Bueno	Similar	17/12/2024				
Deposito en venta en Calle General Mendiburu 260, Fuerte Arica, Miraflores	<a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-moderno-departamento-en-venta-cerca-al-malecon-145330094.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclapin-moderno-departamento-en-venta-cerca-al-malecon-145330094.html</a>			943686871	Century 21	Bueno	Similar	17/12/2024				
Precio	Área (m2)		Precio Unit.	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho.	Valor Unit. Resul-
Inmueble	A.T	A.C	(US\$/m2)	Ubic.	Edad	Conserv.	Sup.	Eq.	Ent.	F.N.	Re.	tante (US\$/m2)
2,800	-	2.00	1,400.00	1.00	1.00	0.80	0.80	0.80	1.00	0.70	0.36	504.00
5,000	-	5.00	1,000.00	1.00	1.00	0.80	0.85	0.80	1.00	0.70	0.38	380.00
18,000	-	18.00	1,000.00	1.00	1.00	0.80	1.08	0.80	1.00	0.70	0.48	480.00
8,000	-	8.00	1,000.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.70	0.45	450.00
8,295	-	5.53	1,500.00	1.00	1.00	0.80	0.85	0.80	1.00	0.70	0.38	570.00
Valor Unitario Promedio [\$/m²]:												476.80

**C. ANEXOS**

**1. CUADRO RESUMEN GENERAL DE LAS VALORIZACIONES POR CADA INMUEBLE**

VALORES COMERCIALES	VALORIZACIÓN (US\$)	VALORIZACIÓN (S/)
1. Terreno	2,408,428.75	9,007,523.53
2. Edificaciones	747,432.71	2,795,398.34
3. Valor Total del Predio (Método de Costos - VTP)	3,155,861.46	11,802,921.86
4. Valor Total Comercial (Método Comparativo - MC)	3,999,683.40	14,958,815.91
5. Factor de Mercado (MC/VTP)	1.27	1.27

Nota. - Dicho cuadro relaciona los Valores Comerciales de un predio obtenido mediante los dos métodos, Costos o Tasación Directa y Comparación. En ese sentido, se ha determinado un factor denominado Factor de Mercado que equivale a dividir el Valor Comercial obtenido con el Método de Comparación sobre el valor Comercial obtenido por el Método de Costos o Tasación Directa.

**2. CUADRO RESUMEN DE VALORIZACIÓN DISCRIMINADA POR CADA PREDIO**

DENOMINACIÓN	VALOR COMERCIAL (US\$)	VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (US\$)	VALOR SIMILAR A NUEVO (US\$)	VALOR DE REPOSICIÓN (US\$)	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO (US\$)
Santa Cruz Mansions	3,999,683.40	3,199,746.72	2,669,402.92	747,432.71	2,399,810.04

ÁREAS, VALORES UNITARIOS Y FACTORES	
DATOS GENERALES	
Área de Terreno (m2)	853.75
Área de Edificaciones (m2)	4,806.20
Total de áreas ocupadas U.I.	4,464.30
Total de áreas techadas U.I.	4,288.32
Total de áreas comunes	517.90
V. Unit de Terreno US\$/m2	2,821.00
VUE US\$/m2	Variable
Factor de Depreciación VE	0.28
Antigüedad (Años)	64



Descripción	AO (m <sup>2</sup> )	AT (m <sup>2</sup> )	VUM (US\$/m <sup>2</sup> )	FM	VC (US\$)	VC (S/)
Depósito N° 2 (antes U.I.10)	12.58	12.58	476.80	1.00	6,007.15	22,466.74
Depósito N° 1 (antes U.I.11)	8.81	8.81	476.80	1.00	4,206.91	15,733.84
Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	38.17	7.98	569.95	1.00	4,548.22	17,010.34
Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	50.81	39.00	569.95	1.00	22,228.13	83,133.21
Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	47.93	33.94	569.95	1.00	19,344.18	72,347.23
Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	35.44	26.26	569.95	1.00	14,966.94	55,976.36
Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	37.12	26.83	569.95	1.00	15,291.82	57,191.41
Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	59.63	22.05	569.95	1.00	12,567.45	47,002.26
Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	68.76	38.04	569.95	1.00	21,680.98	81,086.87
Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	15.15	15.15	569.95	1.00	8,634.78	32,294.08
Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	15.00	15.00	569.95	1.00	8,549.28	31,974.31
Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	68.46	36.24	569.95	1.00	20,655.07	77,249.96
Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	15.51	15.51	569.95	1.00	8,839.96	33,061.45
Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	16.75	16.75	569.95	1.00	9,546.70	35,704.66
Departamento N° 201	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 202	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 203	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 301	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 302	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 303	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 401	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 402	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 403	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 501	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 502	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 503	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 601	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 602	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 603	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 701	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 702	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 703	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 801	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 802	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 803	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Departamento N° 901	135.28	135.28	971.16	1.00	131,377.99	491,353.68
Departamento N° 902	170.98	170.98	971.16	1.00	166,048.26	621,020.49
Departamento N° 903	181.16	181.16	971.16	1.00	175,934.63	657,995.52
Deposito N° 3 (antes U.I.1)	9.86	9.86	476.80	1.00	4,708.30	17,609.04
Deposito N° 4 (antes U.I.2)	8.67	8.67	476.80	1.00	4,140.06	15,483.82
Deposito N° 5 (antes U.I.3)	7.20	7.20	476.80	1.00	3,438.11	12,858.53
Deposito N° 6 (antes U.I.4)	8.38	8.38	476.80	1.00	4,001.58	14,965.91
Deposito N° 7 (antes U.I.5)	8.55	8.55	476.80	1.00	4,082.76	15,269.52
Deposito N° 8 (antes U.I.6)	7.71	7.71	476.80	1.00	3,681.67	13,769.45
Deposito N° 9 (antes U.I.7)	7.75	7.75	476.80	1.00	3,701.08	13,842.04
Deposito N° 1 (antes U.I.8)	8.00	8.00	476.80	1.00	3,820.47	14,288.56
Deposito N° 2 (antes U.I.9)	8.70	8.70	476.80	1.00	4,154.76	15,538.80
<b>TOTAL</b>	<b>4,464.30</b>	<b>4,288.32</b>		<b>US\$</b>	<b>3,999,683.40</b>	<b>14,958,815.91</b>



N°	Partida	VUE1 ESTACIONAM. (1er Piso)		VUE2 DPTOS. -SIN MEJORAS-		VUE3 DPTOS. -CON MEJORAS-		VUE4 DEPÓSITOS (Azotea)		VUE5 ÁREAS COMUNES	
		Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²	Clas.	Costo/m²
1	Muros y Columnas	C	408,46	C	408,46	C	408,46	C	408,46	C	408,46
2	Techos	C	301,31	C	301,31	C	301,31	C	301,31	C	301,31
3	Pisos	G	69,37	E	115,10	D	171,78	H	43,41	E	115,10
4	Puertas y Ventanas	F	95,75	F	95,75	F	95,75	G	51,72	F	95,75
5	Revestimientos	F	112,60	F	112,60	F	112,60	F	112,60	F	112,60
6	Baños	H	0,00	C	95,82	C	95,82	H	0,00	E	30,06
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	389,84	B	389,84	B	389,84	B	389,84	B	389,84
Costo Unitario de Edificación (\$/)			1 377,32		1 518,88		1 575,56		1 307,34		1 453,12
Gastos Generales (10%)			137,73		151,89		157,56		130,73		145,31
Utilidad (10%)			137,73		151,89		157,56		130,73		145,31
IGV (18%)			247,92		273,40		283,60		235,32		261,56
Tipo de cambio			S/ 3,74		S/ 3,74		S/ 3,74		S/ 3,74		S/ 3,74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			508,00		560,00		581,00		482,00		536,00

### 3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE





INTERIOR DEL INMUEBLE – PRIMER PISO



INTERIOR DEL INMUEBLE – PRIMER PISO



INTERIOR DEL INMUEBLE – PRIMER PISO



EXTERIOR DEL INMUEBLE – PRIMER PISO



INTERIOR DEL INMUEBLE – HALL DE DISTRIBUCIÓN



INTERIOR DEL INMUEBLE – HALL DE DISTRIBUCIÓN



INTERIOR DEL INMUEBLE – CUARTO DE MÁQUINAS



INTERIOR DEL INMUEBLE – DEPÓSITOS EN AZOTEA



INTERIOR DEL INMUEBLE – DEPÓSITOS EN AZOTEA



INTERIOR DEL INMUEBLE – INTERIOR TÍPICO DE AZOTEA



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 201



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 201





INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 201



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 201



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 201



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 201



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 303



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 303



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 303



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 303



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 303



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 303



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 401



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 401





INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 401



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 401



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 401



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 401



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 502



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 502



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 502



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 502



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 502



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 502



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 602



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 602





INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 602



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 602



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 602



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 602



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 703



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 703



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 703



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 703



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 703



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 703



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803





INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803



INTERIOR DEL INMUEBLE – DPTO. 803

4. EXCEL DE CUADRO DE VALORES DE TASACIÓN POR INMUEBLE DEL FCR AÑO 2024

ANEXO DE VALORIZACIÓN																														
ITEM	COD.	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	PARTIDA REGISTRAL	TIPO	FISO	Área Terreno m2	Valor Unit. Terreno US\$/m2	Valor de Terreno US\$	Área Ocupada m2	Área Techada m2	% de áreas comunes o participación	Área común por predio (m2)	Área Techada + Área común (m2)	Valor Unitario de Edificación (VUE) US\$/m2	Valor de Edificación Sin depreciar (VEISO) US\$	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Áreas Comunes Sin Depreciar (VACISO) US\$	Valor de Obras Complementarias (VOCSO) US\$	Valor Similar Nuevo (VSN) (VEISO+VACISO+VOCSO) US\$	Depreciación (D)	Valor de Edificación (VE) US\$	Valor de Áreas Comunes (VAC) US\$	Valor de Obras Complementarias (VO) US\$	Valor Total Del Predio (VTP) US\$	FM	Valor Comercial (US\$)	Valor de Realización US\$	Valor de Reparación US\$	Valor Inmueble Ocupado (VIO) US\$
25	40	Deposito N° 2 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	1400998	Edificio Multifamiliar	1	12.58	12.58	0.28%	1.45	14.03	482.00	482.00	6,263.55	536.00	777.35	0.00	6,840.82	0.28	1,897.80	217.81	0.00	3,155.861.46	1.27	3,999.683.40	3,999,746.72	1,915.43	2,399,810.64		
		Deposito N° 1 (años 11)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	1400998			8.81	8.81	0.20%	1.04	9.85	482.00	4,245.84	536.00	555.49	0.00	4,418.39	0.28	1,185.28	660.97	0.00					1,795.25				
		Edific. N° 1006 - dopa 8 (antes Edific. 1)	Av. Santa Cruz N° 1002, Miraflores	1400999			58.17	7.28	0.85%	4.40	12.28	508.00	4,253.84	536.00	2,259.35	0.00	4,418.39	0.28	1,185.28	660.97	0.00					1,795.25				
		Edific. N° 1006 - dopa 8 (antes Edific. 2)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	1400999			50.81	39.00	1.14%	5.30	44.30	508.00	19,812.00	536.00	2,184.59	0.00	21,076.59	0.28	5,547.35	886.09	0.00					5,433.44				
		Edific. N° 1006 - dopa 8 (antes Edific. 3)	Av. Santa Cruz N° 1004, Miraflores	1400999			47.93	33.94	1.07%	5.54	39.48	508.00	17,241.52	536.00	2,270.26	0.00	20,221.78	0.28	4,827.83	831.87	0.00					5,659.00				
		Edific. N° 113 - doble (antes Edific. 4)	Ca. Monserrate Norte N° 113, Miraflores	14009101			35.44	26.26	0.79%	4.29	30.35	508.00	13,340.68	536.00	2,393.00	0.00	15,533.68	0.28	3,739.22	614.04	0.00					4,349.26				
		Edific. N° 115 - doble (antes Edific. 5)	Ca. Monserrate Norte N° 115, Miraflores	14009105			37.37	26.83	0.81%	4.30	31.13	508.00	13,679.64	536.00	2,384.03	0.00	15,533.67	0.28	3,836.40	645.13	0.00					4,481.43				
		Edific. N° 119 - doble (antes Edific. 6)	Ca. Monserrate Norte N° 119, Miraflores	14009110			59.83	22.95	0.84%	6.54	28.99	508.00	11,201.40	536.00	3,719.76	0.00	14,921.16	0.28	3,136.39	1,041.33	0.00					4,177.92				
		Edific. N° 127 - doble (antes Edific. 7)	Ca. Monserrate Norte N° 127, Miraflores	14009114			68.76	38.04	1.54%	7.58	45.62	508.00	19,324.22	536.00	4,274.95	0.00	23,599.27	0.28	5,430.81	1,196.09	0.00					6,607.80				
		Edific. N° 4 - 1010 (antes Edific. 8)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	14009119			15.15	15.15	0.34%	1.26	16.91	508.00	7,076.20	536.00	943.82	0.00	8,640.02	0.28	2,194.94	294.27	0.00					2,419.21				
		Edific. N° 3 - 1010 (antes Edific. 9)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	14009126			15.00	15.00	0.34%	1.26	16.26	508.00	7,620.00	536.00	943.82	0.00	8,563.82	0.28	2,133.60	294.27	0.00					2,397.87				
		Edific. N° 123 - doble (antes Edific. 10)	Ca. Monserrate Norte N° 123, Miraflores	14009127			68.46	36.24	1.51%	7.52	44.16	508.00	18,409.92	536.00	4,247.19	0.00	22,657.11	0.28	5,154.28	1,189.21	0.00					6,343.99				
		Edific. N° 2 - 1016 (antes Edific. 11)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	14009128			15.51	15.51	0.35%	1.35	17.32	508.00	7,879.88	536.00	971.58	0.00	8,851.46	0.28	2,256.24	272.34	0.00					2,418.28				
		Edific. N° 1 - 1016 (antes Edific. 12)	Av. Santa Cruz N° 1006, Miraflores	14009129			16.75	16.75	0.38%	1.57	18.72	508.00	8,569.60	536.00	1,054.86	0.00	9,563.46	0.28	2,302.12	295.36	0.00					2,577.88				
		Desarrollo N° 210	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009130		2	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	500.00	75,756.80	536.00	8,431.11	0.00	84,167.91	0.28	23,211.90	2,355.11	0.00					23,507.01				
		Desarrollo N° 212	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009131			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 213	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009132			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 310	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009133		3	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	581.00	78,597.68	536.00	8,431.11	0.00	87,008.79	0.28	22,007.35	2,355.11	0.00					24,362.46				
		Desarrollo N° 312	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009134			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 313	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009135			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 401	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009136		4	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	500.00	75,756.80	536.00	8,431.11	0.00	84,167.91	0.28	23,211.90	2,355.11	0.00					23,507.01				
		Desarrollo N° 402	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009137			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 403	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009138			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 501	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009139		5	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	500.00	75,756.80	536.00	8,431.11	0.00	84,167.91	0.28	23,211.90	2,355.11	0.00					23,507.01				
		Desarrollo N° 502	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009140			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 503	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009141			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 601	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009142		6	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	500.00	75,756.80	536.00	8,431.11	0.00	84,167.91	0.28	23,211.90	2,355.11	0.00					23,507.01				
		Desarrollo N° 602	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009143			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 603	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009144			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 701	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009145		7	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	581.00	78,597.68	536.00	8,431.11	0.00	87,008.79	0.28	22,007.35	2,355.11	0.00					24,362.46				
		Desarrollo N° 702	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009146			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 703	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009147			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 801	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009148		8	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	500.00	75,756.80	536.00	8,431.11	0.00	84,167.91	0.28	23,211.90	2,355.11	0.00					23,507.01				
		Desarrollo N° 802	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009149			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 803	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009150			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Desarrollo N° 901	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009151		9	135.28	135.28	0.01%	15.69	150.97	500.00	75,756.80	536.00	8,431.11	0.00	84,167.91	0.28	23,211.90	2,355.11	0.00					23,507.01				
		Desarrollo N° 902	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009152			170.98	170.98	0.83%	19.84	190.82	500.00	95,748.80	536.00	10,631.87	0.00	106,380.67	0.28	26,809.66	2,976.92	0.00					29,786.58				
		Desarrollo N° 903	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009153			181.16	181.16	4.06%	21.03	202.19	500.00	101,449.50	536.00	11,270.33	0.00	112,719.93	0.28	28,405.89	3,155.69	0.00					31,561.58				
		Deposito N° 3 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009154		AZOTEA	9.86	9.86	0.22%	1.14	11.00	482.00	482.00	4,252.52	536.00	610.71	0.00	5,383.23	0.28	1,380.71	173.30	0.00					1,501.71			
		Deposito N° 4 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009155			8.67	8.67	0.19%	0.98	9.65	482.00	4,128.94	536.00	527.43	0.00	4,706.37	0.28	1,170.20	147.88	0.00					1,517.78				
		Deposito N° 5 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009156		7.20	7.20	0.16%	0.83	8.63	482.00	3,873.40	536.00	444.25	0.00	4,319.65	0.28	971.71	128.36	0.00					1,099.67					
Deposito N° 6 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009157		8.80	8.80	0.19%	0.98	8.80	482.00	4,249.12	536.00	527.43	0.00	4,586.38	0.28	1,180.94	147.88	0.00					1,228.64							
Deposito N° 7 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009158		8.50	8.50	0.19%	0.98	8.50	482.00	4,121.10	536.00	527.43	0.00	4,648.53	0.28	1,193.21	147.88	0.00					1,341.59							
Deposito N° 8 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009159		7.71	7.71	0.17%	0.88	8.59	482.00	3,716.22	536.00	471.91	0.00	4,188.13	0.28	1,060.54	147.88	0.00					1,212.67							
Deposito N° 9 (años 10)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores	14009160		7.70	7.70	0.17.																								



## 5. RELACIÓN DE LAS PARTIDAS REGISTRALES DE CADA INMUEBLE

N°	CÓDIGO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	N° DE PARTIDA
25	40	Lima / Lima / Miraflores	Depósito N° 2 (antes U.I.10)	Av. Santa Cruz N° 1016, Miraflores	Edificio Multifamiliar	14008998
		Lima / Lima / Miraflores	Depósito N° 1 (antes U.I.11)	Av. Santa Cruz N° 1016, Miraflores		14009083
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 1002 - doble (antes Estac 1)	Av. Santa Cruz N° 1002, Miraflores		14009087
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 1008 - doble (antes Estac 2)	Av. Santa Cruz N° 1008, Miraflores		14009092
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 1004 - doble (antes Estac 3)	Av. Santa Cruz N° 1004, Miraflores		14009096
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 113 - doble (antes Estac 4)	Ca. Mariscal Sucre N° 113, Miraflores		14009101
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 115 - doble (antes Estac 5)	Ca. Mariscal Sucre N° 115, Miraflores		14009105
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 119 - doble (antes Estac 6)	Ca. Mariscal Sucre N° 119, Miraflores		14009110
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 127 - doble (antes Estac 7)	Ca. Mariscal Sucre N° 127, Miraflores		14009114
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 4 - 1016 (antes Estac. 8)	Av. Santa Cruz N° 1016, Miraflores		14009119
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 3 - 1016 (antes Estac. 9)	Av. Santa Cruz N° 1016, Miraflores		14009126
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 123 - doble (antes Estac. 10)	Ca. Mariscal Sucre N° 123, Miraflores		14009127
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 2 - 1016 (antes Estac. 11)	Av. Santa Cruz N° 1016, Miraflores		14009128
		Lima / Lima / Miraflores	Estac. N° 1 - 1016 (antes Estac. 12)	Av. Santa Cruz N° 1016, Miraflores		14009129
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 201	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009130
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 202	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009131
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 203	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009132
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 301	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009133
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 302	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009134
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 303	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009135
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 401	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009136
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 402	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009137
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 403	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009138
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 501	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009139
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 502	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009140
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 503	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009141
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 601	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009142
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 602	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009143
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 603	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009144
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 701	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009145
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 702	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009146
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 703	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009147
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 801	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009148
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 802	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009149
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 803	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009150
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 901	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009151
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 902	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009152
		Lima / Lima / Miraflores	Departamento N° 903	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009153
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 3 (antes U.I.1)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009154
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 4 (antes U.I.2)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009155
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 5 (antes U.I.3)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009156
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 6 (antes U.I.4)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009157
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 7 (antes U.I.5)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009158
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 8 (antes U.I.6)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009159
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 9 (antes U.I.7)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009160
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 1 (antes U.I.8)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009161
		Lima / Lima / Miraflores	Deposito N° 2 (antes U.I.9)	Av. Santa Cruz N° 1012, Miraflores.		14009162

## 6. SUSTENTO ACREDITADO (MUESTRA REFERENCIAL)

### PARTIDA REGISTRAL 2024


**Ing. Oscar F. Chávez Vega**  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20562809792

**Ing. Claudio F. Hovéz Miranda**  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 008-2020-MINEM/MCS-06PICS

**ARQ. AMALUCÍA CASTILLO VALDINEZO**  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-MINEM / MGS - 06PICS

**Ing. Yuliy Elizabeth Rojas Albarrán**  
CIP: 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

**ARQ. CARLOS F. ABRACA AGUIRRE**  
CAP N° 18483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13850-PN-MVCS




**CERTIFICADO LITERAL DE**  
**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**  
20326405

**Publicidad Nro.** 2024 - 7740167

**06/12/2024 12:03:43**



**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE**  
**LIMA**

Partida Registral N°: 13948753

**sunarp**  
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
**LOTE 1**  
**CON FRENTE A LA AVENIDA SANTA CRUZ N°1972,**  
**ESQUINA CON CALLE MARISCAL SUCRE N°131-135 N°131**  
**URBANIZACIÓN CHACARILLA SANTA CRUZ DE LA SECCIÓN DENOMINADA SANTA ISABEL**  
**B° CUARTA ETAPA**  
**DISTRITO DE MIRAFLORES**

**REGISTRO DE PREDIOS**  
**PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN**

**A000001 - ANTECEDENTE DOMINIAL:** Independizado de la Partida Electrónica N°47312191 del Registro de Predios.- LIMA, 20 de Setiembre del 2017.-

**B000001 - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**  
**UBICACIÓN: LOTE 1**  
**ÁREAS: 853.75 m2.**

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**  
**Por el Frente:** con Calle General Sucre con 30.00ml.  
**Por la Derecha:** con el Lote 2-A de propiedad de terceros con 30.00ml.  
**Por la Izquierda:** con Av. Santa Cruz con 24.10ml.  
**Por el Fondo:** con el Lote 5 de propiedad de terceros con una línea quebrada de tres tramos, el primero que a partir del lindero de la izquierda mide 32.15ml., el segundo doblando a la izquierda con un 1.00ml., y finalmente el tercero doblando a la derecha con 2.05ml.- LIMA, 20 de Setiembre del 2017.-

**B000002 - Traslado de Asiento:** Sobre la integridad del área del terreno inscrito en esta partida cuyos lotes acumulados tienen la medición superficial total de un mil seiscientos noventa metros cuadrados que se encuentra encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes: por el frente la Calle General Sucre con cincuenta y ocho metros lineales treinta y dos centímetros lineales. Por la derecha entrando la Calle Chamberí con treinta y cuatro metros lineales, diez centímetros lineales. Por el fondo los lotes números uno y seis en una línea quebrada de tres tramos que a partir del lindero de la izquierda mide treinta y dos metros lineales quince centímetros lineales, dobla a la izquierda con un metro lineal y finalmente dobla a la derecha con treinta y tres metros lineales su propiedad la Inmobiliaria B.K.B. Sociedad Anónima ha hecho construir un edificio de diez pisos que consta de una primera planta compuesta de hall de ingreso, garaje, guardería, ocho plantas iguales, cada una de las cuales tiene tres departamentos dos de los cuales tienen dos dormitorios living comedor, cocina y baño, patio de servicio, cuarto de servicio y baño de servicio el tercero tiene además de lo indicado en los otros dos departamentos, uno tiene dormitorio y un baño adicional. El décimo piso es para habitaciones de servicio todos los departamentos tiene además una terraza exterior. En la construcción descrita anteriormente su propietaria ha invertido la suma de siete millones veintinueve mil ciento diecinueve soles oro en los que están incluidos el valor de los materiales empleados, la mano de obra y la dirección técnica, todo lo que ha sido íntegramente pagado.- Así consta de la declaración de don Aurelio Rodolfo Marzano en su calidad de presidente del directorio de la firma constructora de la obra la Empresa Constructora Rimsa formulada en escritura pública de siete de julio del año en curso otorgada ante el notario de Lima don Ricardo Ferdinand Arana. El título fue presentado a las cuatro y treinta y tres minutos de la mañana del primero de julio del año en curso, bajo el número tres mil trescientos cuarenta y cuatro del tomo ciento setenta y uno del tomo.- Lima, dos de agosto de mil novecientos sesenta. Derechos diez mil quinientos soles oro según ley 112401, recibo 25050, 98758.- **Traslado del Asiento 5 del Tomo 768, Foja 475, firmado por**

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 1214-97-SUNARP

Solicitud N°: 2024 - 7740167



pagina 2 de 12

LIMA

Fecha Impresión: 06/12/2024 12:03:39



PREDIO URBANO 2024

  **PREDIO URBANO**

**ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE PREDIO 2024**  
T.U.O. de la Ley de Tributación Municipal (Art. 14º del D.S. N° 156-2004-EF, publicado el 15.11.2004)

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

Código: 9-FCR N° de D.J.: 73850  
Anexo: 15

Apellidos y Nombres / Razón Social  
FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS

**DATOS DEL PREDIO GRAVADO**

Ubicación del Predio: AV. SANTA CRUZ 1012 203 Código Catastral: 0094-015-0011

Estado	Tipo	Uso	Condición de Propiedad	% Propiedad
TERMINADO	P.EDIFICIO	CASA HABIT	PROP.UNICO	100

Beneficio: INAFECTO Fecha de Inicio: Fecha de Término:

**CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nivel	Clasificación	Material	Conservación	Antigüedad	Categorías (1)			Valor Unitario por m²	Incremento 5% (2)	Valor Depreciado		Área Construida m²		Valor de la Construcción
					Muros y Columnas	Techos	Puertas y Ventanas			%	Unitario	Propia	Común	
02	1	1	2	64	B	C	D	1,034.80	0.00	32	703.67	181.16	21.03	142,275.03

Valor Total de la Construcción S/ 142,275.03  
Valor de Otras Instalaciones S/ 1,855.47  
Valor del Terreno S/ 27,312.08  
Total Valor del Predio S/ 171,442.58

**DATOS DEL TERRENO**

Área Propia (m²)	Área Común (m²)	Valor Arancelario (3)	Valor del Terreno
0.00	34.66	788.00	27,312.08

La información consignada tendrá los efectos legales de una Declaración Jurada de Autoevaluación, en caso no la objete hasta el 29 de febrero de 2024, presentando la Declaración Jurada Sustitutiva correspondiente.

**Notas**

(1) Aprobada por R.M. N° 469-2023-Vivienda  
(2) Sólo para predios ubicados a partir del 5to. Piso, R.M. N° 469-2023-Vivienda  
(3) Aprobada por R.M. N° 369-2023-EF/15

**IMPORTANTE**  
La Municipalidad verifica permanentemente la s Declaraciones Juradas de Autoevaluación. Por lo tanto, si usted no ha declarado la construcción o ampliación de su predio debe de regularizar dichas situaciones a la brevedad.

Miraflores, enero 2024

(IMP. 0364) 73850 - 32 / 180 - RL (1864) 171 N° Emisión: 73850 Pág. N°: 32 de 180

**D. COMENTARIOS Y SUGERENCIAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL INMUEBLE**

- El inmueble cuenta con zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), la cual permite uso de vivienda.
- Teniendo en cuenta el desarrollo inmobiliario en la zona, se observa la numerosa oferta y demanda de proyectos multifamiliares nuevos en el entorno próximo.
- El inmueble cuenta con acceso hacia avenidas importantes como la Av. Angamos, Av. Comandante Espinar, Av. Tudela y Varela, Av. José Pardo y Óvalo Gutiérrez.
- El inmueble posee un estado de conservación “malo”, cuenta con desgaste y daños en las instalaciones eléctricas y sanitarias respectivamente, se observan filtraciones importantes en las redes de agua (muros y techos de los baños principalmente), cuarto de válvulas, desprendimiento del tarrajeo en el tanque elevado de concreto, corrosión en las tuberías de fierro originales (de 63 años de antigüedad), zócalos picados; estos desperfectos pueden generar costosos gastos de inversión por el posible comprador.
- Se recomienda la venta del inmueble, dado que el costo de mantenimiento y/o reparación es alto por ser un edificio antiguo e implica mayor gasto a la entidad.

  
Oscar F. Alvarado  
Gerente General  
CONSTRUYENDO VALOR SAC  
RUC: 20682809792

  
Ing. Claudia F. H. Miranda  
REPEV 3770 - 2021  
CIP 157119  
RD N° 008-2020-MINEM/MCS-OPRCS

  
ARO. ANALUCIA CASTILLO VALDINEZO  
CAP 15415  
REPEV 0877 - 2024  
RD N° 144-2019-MINEM / MVS - OPRCS

  
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán  
CIP. 178816  
REPEV SBS N° 3106-2020

  
ARO. CARLOS F. ABARCA MORAN  
CAP N° 16483  
AGENTE INMOBILIARIO  
N° 13850-PN-MVCS